

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VIVSTANÄS

ÅRSREDOVISNING 2024



FÖRVALTNINGS AB
NISSES

Här kommer Er förenings årsredovisning, det är den redovisning som styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som föreningens medlemmar behandlar vid föreningsstämman. Årsredovisningen innehåller information om föreningens fastighet och ger en inblick i föreningens ekonomi. *SPARA ER ÅRSREDOVISNING, DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!*

BEGREPPSFÖRKLARINGAR

Förvaltningsberättelse

Redogör i text för verksamheten.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen skall till föreningsstämman föreslå hur vinsten skall disponeras eller om det blivit förlust, hur denna skall täckas.

Balansräkning

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, fordringar mm). Föreningens skulder består av eget kapital, fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej betalda kostnader mm). Under eget kapital redovisas grundavgifter, reserveringar samt disponibla vinstmedel.

Noter

Tilläggsupplysningar för en del poster i resultat- och balansräkningen.

Revisionsberättelsen

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, bokföringen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott samt om de till- eller avstyrker ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Anläggningstillgångar är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna, med byggnader och mark.

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Fond för yttre underhåll utgörs av årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning eller reservering sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen.

Insatser är den avgift som inbetalades av de som köpte bostadsrätterna första gången när föreningen bildades.

Kortfristiga skulder kallas de skulder som föreningen skall betala inom ett år.

Långfristiga skulder är i huvudsak de lån som föreningen.

Omsättningstillgångar skall i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Ställda panter avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Årsavgift är medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften, underhåll och de stadgeenliga avsättningarna.

ÅRSREDOVISNING 2024

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VIVSTANÄS

789200-5443

Årsredovisningen omfattar

Sid 2	Förvaltningsberättelse
Sid 7	Resultaträkning
Sid 8	Balansräkning
Sid 10	Noter
Sid 11	Noter till resultaträkning
Sid 12	Noter till balansräkning
Sid 15	Underskrifter

FÖRVALTNINGS AB
NISSES

Styrelsen för Brf Vivstanäs, med säte i Timrå, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1967-12-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1973-09-13 och nuvarande stadgar registrerades 2017-03-30.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan ordinarie föreningsstämma 2024-06-25.

Lars-Erik Byström	Ordförande	Avgått	2024-12-20
Alexander Hellgren	Ordförande	Tillträtt	2024-12-20
Jessica Ivarsson	Sekreterare		
Ann Charlotte Amrén	Ledamot		
Yvonne Grundström	Ledamot		

René Poll	Suppleant	Avgått	2024-10-02
Lars Lindgren	Suppleant	Avliden	2024-11-17

Ingen valberedning fanns under 2024.

Under året har 9 protokollförda sammanträden avhållits, utöver styrelsen löpande arbete.

Revisorer

Ernst & Young AB	Ordinarie extern
------------------	------------------

Valberedning

Jan Ove Möllner	Sammanställande
René Poll	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-25.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats med äganderätt enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vivsta 32:1	1973	Timrå
Vivsta 32:2	1973	Timrå

Fastigheterna bebyggdes 1970-1973 och består av 4 bostadshus. Fastighetens värdeår är 1973.
Fastigheten är belägen på Mellangatan 10-38.

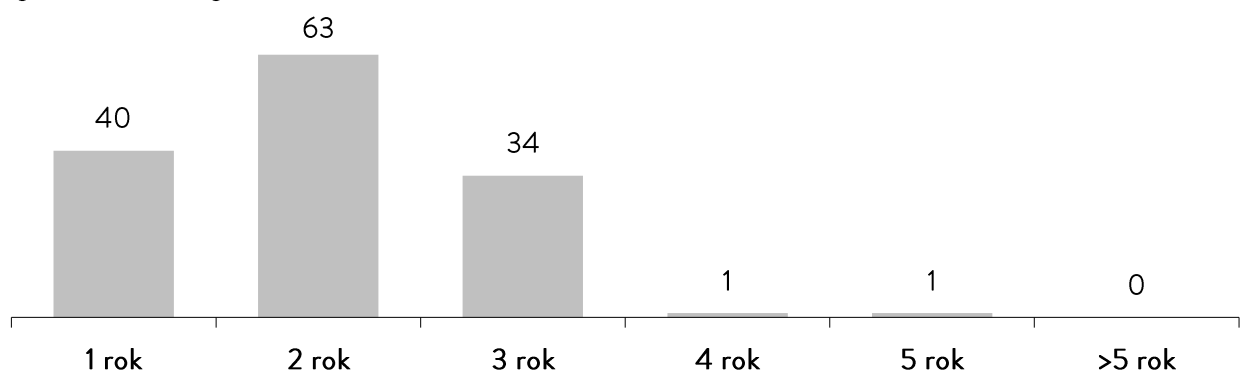
Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 668 kvadratmeter, varav 8 623 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 45 kvadratmeter lokalyta.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar. I försäkringen ingår tilläggförsäkring för bostadsrättshavare samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 139 lägenheter med bostadsrätt och en lokal.

Lägenhetsfördelning:



Lokaler:

Verksamhet

Vaktmästeri/kontor

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2004 och revideras årligen. Det planerade underhållet syftar till att erhålla en lång livslängd på föreningens tillgångar. Till detta sker årliga avsättningar till fastighetens underhållsfond. Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförda åtgärder	År	Kommentar
Relining av takbrunnar	2024	
Installation av laddboxar	2023	
Berlysning	2023	
Utemiljö	2023	Boulebana, pergola, soldäck, fasadarmatur
Utemiljö	2022	Uteplats, trappa
Bokningspaneler	2021	
Utemiljö	2021	Asfaltering, plantering, byte dagvatten- och avloppsbrunn
Energideklaration	2020	
Målning	2020	Golv och väggar
Undercentral	2020	Byte vvc pump
Parkeringsplatser	2020	
Traktor	2020	Inbyte av gammal traktor (2018)
Lek- och uteplats	2019	
Belysning	2019	
Cirkulationspumpar värme	2019	
Torkskåp	2019	
Tvättmaskin	2019	
Tvättmaskin	2018	
Utemiljö	2017	Planteringar mm
Relining	2015-2016	Från anslutningspunkt
Torktumlare	2015	
Utomhusbelysning	2015	Byte av armaturer
Elektroniska dörröppnare	2014	
Frånluftsfläktar, tak	2013-2014	
Åkgräsklippare	2013	
Ombyggnad lokal till lägenhet	2012	Mellangatan 12, fd tandläkarmottagning
Takrenovering	2011	Mellangatan 32-38
Reglerutrustning fjärrvärme	2011	Webbaserad reglering
Torktumlare	2011	
Asfaltering	2010	Mellangatan 26-30
Lägenhetsdörrar	2009	Säkerhetsdörrar
Låssystem	2009	Elektroniskt skalskydd, porttelefon
Takrenovering	2009	Nytt papptak
Ombyggnad lokal till lägenhet	2007	Mellangatan 24
Fönsterbyten	2005	
Garage/förråd	2001	
Balkonger	1996	Inglasning
Badrumsrenovering	1993	Stambyte

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
TV-avtal	Tele2
Parkeringar	Aimo park

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 139 st. Av dessa har 10 st överlåtits under året. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 163 st, under året har 11 st utträden skett och 13 st inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 165 st.

FLERÅRSÖVERSIKT

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 465	6 133	6 085	6 127
Resultat efter finansiella poster	-1 112	-683	-542	-427
Soliditet (%)	3,4	12,1	14,9	17,5
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	694	665	656	656
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	833	1 050	1 240	1 290
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	838	1 055	-	-
Sparande per kvm (kr/kvm)	-60	113	-	-
Räntekänslighet (%)	1,2	1,6	-	-
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	265	249	-	-
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90,2	93,1	-	-

Årsavgifterna höjdes med 4% under 2024

Upplysning vid förlust

Föreningens förlust bedöms inte påverka föreningens framtida ekonomiska åtaganden då föreningen har ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten samt amorterar på sina lån. I resultaträkningen redovisas en värdeminskning på föreningens byggnader i form av avskrivningar. Avskrivningarna är en bokföringsmässig kostnad som inte påverkar likviditeten men vilken kan leda till ett negativt resultat. Styrelsen ska tillgodose att föreningen får in medel för att täcka kostnader, amorteringar och avsättning för framtida underhåll.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 069 478	439 130	2 132 779	-1 514 769	-683 114	1 443 503
Avsättning till yttre fond			411 000	-411 000		0
Uttag ur yttre fond			-294 069	294 069		0
Årets resultat					-1 130 630	-1 130 630
Belopp vid årets utgång	1 069 478	439 130	2 249 710	-1 631 700	-1 813 744	312 874

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande med

ansamlad förlust	-2 314 814
årets förlust	-1 130 630
	-3 445 444

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	411 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 107 694
i ny räkning överföres	-2 748 750
	-3 445 444

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

RESULTATRÄKNING

		2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 465 406	6 133 138
Övriga rörelseintäkter		10 834	24 471
Summa rörelseintäkter		6 476 240	6 157 610
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-5 011 991	-3 608 166
Övriga externa kostnader		-243 816	-236 512
Personalkostnader	4	-1 482 672	-1 454 314
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-609 675	-1 389 537
Summa rörelsekostnader		-7 348 154	-6 688 531
Rörelseresultat		-871 914	-530 921
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29 927	52 880
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-288 643	-205 073
Summa finansiella poster		-258 716	-152 193
Resultat efter finansiella poster		-1 130 630	-683 114
Resultat före skatt		-1 130 630	-683 114
Årets resultat		-1 130 630	-683 114

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	6 964 481	7 506 182
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	141 534	126 150
Summa materiella anläggningstillgångar		7 106 015	7 632 332
Summa anläggningstillgångar		7 106 015	7 632 332
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		96 995	68 028
Övriga fordringar		505 224	805 671
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		225 530	222 414
Summa kortfristiga fordringar		827 749	1 096 113
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		309	309
Summa kortfristiga placeringar		309	309
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 252 072	3 321 716
Summa kassa och bank		1 252 072	3 321 716
Summa omsättningstillgångar		2 080 130	4 418 138
SUMMA TILLGÅNGAR		9 186 145	12 050 470

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 069 478	1 069 478
Upplåtelseavgifter	439 130	439 130
Fond för yttre underhåll	2 249 710	2 132 779
Summa bundet eget kapital	3 758 318	3 641 387
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-2 314 814	-1 514 769
Årets resultat	-1130 630	-683 114
Summa fritt eget kapital	-3 445 444	-2 197 883
Summa eget kapital	312 874	1 443 504
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut 7, 8	7 001 374	2 890 575
Summa långfristiga skulder	7 001 374	2 890 575
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	222 652	6 207 627
Leverantörsskulder	423 538	381 996
Övriga skulder	286 102	319 257
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	939 605	807 511
Summa kortfristiga skulder	1 871 897	7 716 391
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9 186 145	12 050 470

KASSAFLÖDESANALYS

	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-871 914	-530 921
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	609 675	1 389 537
Erhållen ränta	29 927	52 880
Erlagd ränta	-290 765	-200 893
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-523 077	710 603
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-28 967	-16 867
Förändring av kortfristiga fordringar	303 570	-138 006
Förändring av leverantörsskulder	41 542	89 619
Förändring av kortfristiga skulder	94 821	-44 777
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-112 111	600 572
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-83 357	-154 797
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-83 357	-154 797
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 874 176	-1 648 332
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 874 176	-1 648 332
Årets kassaflöde	-2 069 644	-1 202 557
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	3 321 716	4 524 274
Likvida medel vid årets slut	1 252 072	3 321 716

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Byggnadens anskaffningsvärde skrivs linjärt av på 50 år, därefter utförda fastighetsförbättringar skrivs av enligt beräknad nyttjandeperiod på 10–30 år.

Maskiner skrivs av på 5 år.

Nyckeltalsdefinitioner

Genomsnittsränta (%)

Räntekostnader i procent av långfristiga samt kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Nettoomsättning

Föreningens huvudintäkter bestående av årsavgifter, hyror och debiteringar tillhörande bostaden.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

Kassalikviditet (%) exkl. kortfristiga lån, inkl. nästa års amortering

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder utan hänsyn till kortfristiga lån men med hänsyn till nästa års amortering.

Sparande/kvm totalyta

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, ev. kostnad för utrangeringar samt planerat underhåll dividerat med antalet kvadratmeter totalyta.

Energikostnad/kvm totalyta

Kostnader för värme, el och vatten dividerat med antalet kvadratmeter totalyta.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder på balansdagen dividerad med föreningens årsavgifter.

Årsredovisningen är upprättad av
NISSES Förvaltnings AB

NOTER TILL RESULTATRÄKNING

Not 2 Nettoomsättning

	2024-12-31	2023-12-31
Årsavgifter bostäder	5 987 575	5 731 024
Medlemsel	277 954	238 539
Hyror parkeringar	148 797	136 643
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	24 994	9 741
Övriga debiterade avgifter	26 086	17 190
	6 465 406	6 133 138

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten samt abonnemang för tv, bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetskostnader	15 991	11 471
Reparationer	568 838	285 203
Planerat underhåll	1 107 694	294 069
OVK	150 000	0
Elavgifter	473 084	408 839
Uppvärmningskostnader	1 483 357	1 262 312
Vatten och avlopp	340 360	483 837
Renhållning	116 713	116 597
Snöröjning/sandning	105 265	38 211
Kabel-TV	149 056	141 930
Bredband	172 850	167 155
Förbrukningsmaterial/förbrukningsinventarier	49 533	134 380
Försäkringspremier	149 949	134 863
Fastighetsavgift	129 300	129 300
	5 011 990	3 608 167

Not 4 Anställda och personalkostnader

<i>Medelantalet anställda</i>	2024-12-31	2023-12-31
Kvinnor	1	1
Män	1	1
	2	2
<i>Följande ersättningar har utgått</i>		
Styrelsearvoden	53 800	57 800
Löner	740 961	733 265
Moms på fastighetsskötsel	327 677	322 586
Sociala kostnader	298 809	292 358
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	40 479	39 198
Särskild löneskatt på pensionskostnader	20 946	9 107
	1 482 672	1 445 207

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 732 551	28 577 754
Inköp	0	154 797
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 732 551	28 732 551
Ingående avskrivningar	-21 226 369	-19 933 773
Årets avskrivningar	-541 701	-1 292 596
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 768 070	-21 226 369
Ingående anskaffningsvärden mark	1 474 300	1 474 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	1 474 300	1 474 300
Utgående redovisat värde	6 964 481	7 506 182
Taxeringsvärden byggnader	35 042 000	35 042 000
Taxeringsvärden mark	7 848 000	7 848 000
	42 890 000	42 890 000

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 665 024	1 665 024
Inköp	83 357	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 748 381	1 665 024
Ingående avskrivningar	-1 538 874	-1 441 933
Årets avskrivningar	-67 974	-96 941
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 606 848	-1 538 874
Utgående redovisat värde	141 533	126 150

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek AB	2,88	2028-10-30	1 601 009	1 651 009
Stadshypotek AB	4,14	2026-04-30	1 507 442	1 525 494
Stadshypotek AB	4,69	2026-09-30	2 890 575	2 984 175
SEB	3,43	2028-12-28	1 225 000	1 286 000
			7 224 026	9 098 202
Kortfristig del av långfristig skuld			222 652	6 207 627
Varav amortering			222 652	302 652

Beräknad del som förfaller till betalning senare än 5 år från balansdagen är 6 110 766 kr.

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	19 569 000	19 569 000
	19 569 000	19 569 000

Timrå, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Alexander Hellgren
Ordförande

Yvonne Grundström
Ledamot

Jessica Ivarsson
Sekreterare

Ann Charlotte Amrén
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Niklas Nyberg, auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Signaturcertifikat

Årsredovisning Vivstanäs 2024

Slutsignerat 2025-05-26 13:09:42

Signerande parter

ALEXANDER HELLGREN

199601186894

Ordförande

(960118-6894)

E-post alex.hellgren96@hotmail.com

Telefon

Unit Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 18_4_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) CriOS/136.0.7103.91 Mobile/15E148 Safari/604.1

IP-nummer 78.64.67.134 (Stockholm, Sweden)



Signerades 2025-05-14 08:04:34

ANN-CHARLOTTE AMRÉN

196301217847

Ledamot

(630121-7847)

E-post lotamr@gmail.com

Telefon

Unit Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_7) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/17.6 Safari/605.1.15

IP-nummer 83.68.238.151 (Sundsvall, Sweden)



Signerades 2025-05-14 21:49:19

YVONNE GRUNDSTRÖM

197007147825

Ledamot

(700714-7825)

E-post yvva@hotmail.com

Telefon

Unit Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; K) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/136.0.0.0 Mobile Safari/537.36

IP-nummer 83.68.238.145 (Sundsvall, Sweden)



Signerades 2025-05-15 08:03:03

ANNA JESSICA IVARSSON

198701087846

Ledamot

(870108-7846)

E-post jeivarsson@gmail.com



Telefon
Unit Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 18_4_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko)
Version/18.4 Mobile/15E148 Safari/604.1 Ddg/18.4
IP-nummer 83.68.238.155 (Sundsvall, Sweden)

Signerades 2025-05-15 15:59:34

NIKLAS NYBERG

198308087850

Revisor

Ernst & Young AB (556053-5873)



E-post niklas.nyberg@se.ey.com

Telefon

Unit Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/136.0.0.0
Safari/537.36 Edg/136.0.0.0

IP-nummer 94.234.83.82 (Stockholm, Sweden)

Signerades 2025-05-26 13:09:42

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vivstanäs, org.nr 789200-5443

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vivstanäs för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Vivstanäs för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den dag som framgår av vår digitala signatur

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

NIKLAS NYBERG

Auktoriserad revisor

Serienummer: ffd7f042c37fec[...]58cd73a8c8ef8

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-26 11:10:34 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://euhl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

KORT OM ATT BO I BOSTADSRÄTT

En bostadsrättsförening är en speciell typ av ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Om man bor i bostadsrätt så kan man aldrig äga den specifika lägenhet man bor i men man har en så kallad nyttjanderätt, däremot äger man en ekonomisk del i bostadsrättsföreningen. Denna ägandedel är direkt kopplad till bostadsrätten.

I Sverige finns idag ca 900 000 bostadsrättslägenheter, det gör att fler än en miljon svenskar äger sitt boende tillsammans med andra. Detta gör boendeformen till den tredje vanligaste i Sverige.

En bostadsrättsförening måste ha minst tre medlemmar och tre lägenheter, vara registrerad hos Bolagsverket, ha stadgar, ett namn, en utsedd styrelse samt minst en revisor. Alla medlemmar styr i demokratisk anda i föreningen, med den valda styrelsen som verkställande organ. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Bland annat genom föreningsstämman där du har möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen, varje medlem har en röst men dock högst en röst per lägenhet. Om oenighet skulle uppstå inom en lägenhet skall denna lägenhet lägga ner sin röst. Vid föreningsstämman väljs också den styrelse som skall arbeta å medlemmarnas vägnar det närmsta året. I val till styrelsen får samtliga medlemmar i föreningen ställa upp, ett sådant intresse tas upp med valberedningen innan stämman. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl. a. årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Dock medför detta ett stort ansvar, då man som bostadsrättshavare har vårdplikt av bostaden och skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg om föreningen inte tecknar detta kollektivt.

Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

FÖRVALTNINGS AB
NISSES

Box 9010, 850 09 SUNDSVALL
Besöksadress Västra vägen 156
Telefon 060-12 95 30
www.nissesforvaltning.se